

INHALT

Nachrichten 50

Hintergrund 52

Neue Bodenrichtwerte für Potsdam beschlossen • Haus & Grund fordert Maßnahmenpaket, um Erwerb von Wohnungseigentum zu erleichtern • Härtefallfonds für nicht-leistungsgebundene Brennstoffe • Verbraucherpreisstatistik stellt auf neues Basisjahr 2020 um • Energiepreisbremse als Tarnung für überbeuerte Verträge • Rechtswidrige Gebühren: Die meisten Bausparkassen ignorieren BGH-Urteil

Fragen & Antworten 55

Einrohrheizung: Dem Mieter zu offenbaren? • Verwilderter Mietergarten: Wer muss Wildwuchs beseitigen? • Verteilung der CO₂-Steuer bei Gas: Muss ich auch fürs Kochen bezahlen? • Auspuffgase von nebenan: Muss ich das dulden? • Mietvertrag: Wann gibt es ein Widerrufsrecht?

Recht kurz & bündig 57

Um 22.30 Uhr im Briefkasten: Kündigung gilt erst am Folgetag als zugegangen • Umfassende Untermieterlaubnis: Vor Kündigung Widerruf und Unterlassungsklage • Konkludente Mietfortsetzung: Entgegennahme der fortgesetzten Zahlungen reicht nicht • Gutmütiger Vermieter: Jahrelange unpünktliche Mietzahlungen nicht immer ein Kündigungsgrund • Schadensersatz für Renovierung: Kostenvoranschlag ist bereits ausreichend

Recht & Praxis 59

Einfacher Mietspiegel 2022 der Stadt Angermünde • Qualifizierter Mietspiegel Glienicke/Nordbahn 2023

Rund um Haus & Garten 61

Zurück zur Natur: Was die Entsiegelung rund ums Haus bringt • Fördermittel: Der frühe Vogel fängt den Wurm • Neue Steuergesetze sollen Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigen • Individueller Sanierungsfahrplan: Schritt für Schritt zu mehr Energieeffizienz • Selbstversuch für Eigentümer: Eignet sich eine Wärmepumpe für mein Haus? • Smart-Meter-Rollout: Bis 2030 sollen alte Stromzähler ausgetauscht sein • Update für die schrillen Lebensretter: 2023 steht der Austausch vieler Rauchwarnmelder an • Frust beim Glasfaserausbau: Unlautere Vertriebsmethoden verärgern Verbraucher • Beratung zur Baufinanzierung: Viele Angebote passen nicht und sind zu teuer

Aus den Vereinen 66

Landesverband Brandenburg: Aktivitäten/Termine im Rück-/Überblick • **Eberswalde:** 1. Vorstandssitzung 2023 • Rattenplage in Eberswalde: Ihre Bekämpfung belastet die Nebenkosten der Mieter • Märkische Oderzeitung eine Luxuszeitung? • **Erkner:** Einladung zum Vermieterstammtisch • Gut genutzte Gelegenheit • Ortsverein erfolgreich auf der Odersee 2023

Impressum 66

Titelfoto: Elsemagriet/Pixabay

KOMMENTAR

Nichts aus der Geschichte gelernt – oder: Wie die DDR-Wohnungswirtschaft als Zukunft verkauft wird

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Die DDR ist Geschichte. Mehr als 30 Jahre ist es her und liegt damit schon so lange zurück, dass manch einer vergessen hat, wie es um den Wohnungsbestand in der DDR bestellt war. Manch einer hat es auch nie erlebt. Darum sei es hier noch mal in Erinnerung gerufen, wie es am Ende der sozialistischen Planwirtschaft tatsächlich aussah.

Rund 65 % aller Wohnungen wurden mit Kohleöfen beheizt, 24 % hatten keine eigene Toilette und 18 % kein eigenes Bad. Rund 40 % der Mehrfamilienhäuser wiesen schwere Schäden auf, und über 10 % der Mehrfamilienhäuser waren unbewohnbar. Dieser Zustand des Wohnungsbestandes verwundert nicht, wenn man die geringen Mieten in der DDR berücksichtigt. Damit war der Wohnungsbestand kaum zu erhalten und der Neubau nicht zu bewältigen. Eine Wohnung zu bekommen, war schwer, und von Ausstattungen wie Fahrstuhl und Zentralheizung konnten die meisten Mieter nur träumen. Gleichwohl scheinen nur die geringen Mieten in der Erinnerung geblieben zu sein. Der Mensch neigt nun mal dazu, sich mehr an die guten Dinge zu erinnern. Früher hatten wir auch immer weiße Weihnachten, so gaukelt es unser Gedächtnis uns manchmal vor.

Wenn wir uns die heutige Realität anschauen und dabei auf die Fakten und nicht auf die gefühlte Wahrheit achten, ist festzuhalten, dass in der Zeit von 2015 bis 2021 in keinem Brandenburger Landkreis und in keiner kreisfreien Stadt Brandenburgs die Mietbelastungsquote gestiegen ist. Die Einkommen sind also immer in einem größeren Maße gestiegen als die Mieten. Die Geschichten von den explodierenden Mieten sind damit nicht mehr als Geschichten oder gar Märchen. Gleichwohl wird diese Geschichte immer wieder erzählt und bleibt in den Köpfen hängen.

Natürlich gibt es einzelne Haushalte, die Unterstützung brauchen, weil sie Probleme mit der Miethöhe haben. Wenn dann gleichwohl die Mietbelastungsquote sinkt, gibt es dafür aber noch mehr Haushalte, die sich mehr Wohnfläche leisten können, weil die Miete in der Relation günstiger geworden ist. Deutlich wird das beispielsweise an dem Potsdamer Stadtteil „Am Schlaatz“. Im Vergleich zum übrigen Potsdam ist dies der Stadtteil mit den günstigsten Mieten und den geringsten Einkommen. Für 15.000 Bewohner war dieser einst geplant. 1996 lebten noch rund 12.000 Bewohner dort, heute sind es nur noch rund 9.500, wobei die Wohnfläche sich in den ganzen Jahren nicht verringert hat. Immer weniger Bewohner leisten sich also immer mehr Wohnfläche.

Gleichwohl wird uns von einigen Politikern und Journalisten noch immer die Geschichte von den explodierenden Mieten erzählt. Statt Neubau wird uns der Mietendeckel und die Enteignung von Vermietern als Lösung des Problems verkauft. Alles Rezepte aus der DDR, die noch nie eine neue Wohnung geschaffen haben, sondern letztlich nur dazu beitragen, das Problem des fehlenden Wohnraums zu verschärfen. Weil der Mensch aber in der Regel nicht aus der Vergangenheit lernt, kann die Geschichte gleichwohl so erfolgreich erzählt werden. So stimmten im September 2021 bei dem Volksentscheid in Berlin 56 % für eine Enteignung von Wohnungsgesellschaften. Wahrscheinlich hat jedoch mein Traum von der Million beim Ankreuzen auf dem Lottoschein mehr Erfolgsaussichten als der Traum von der geringen Miete für die 56 % beim Volksentscheid.